

ACTE DE BASE Résidence Gilbert Sellman

L'AN DEUX MIL VINGT-ET-UN**Le vingt août**

Devant Nous, **André BOURSEAULT**, notaire à la résidence d'Arlon.

ONT COMPARU :

1. Monsieur **MORIN Bernard**, né à Saint-Bernard le 10 novembre 1966, numéro national 66.11.10-197.59, et son épouse, Madame **DORIS Nathalie**, née à Evian (France) le 2 octobre 1965, numéro national 65.10.02-819.05, domiciliés ensemble à 4400 Flémalle, Rue Joseph Stockis 99.

Mariés à Flémalle le 15 mars 1989, sous le régime de la séparation des biens, selon leur contrat de mariage reçu par le notaire **André BOURSEAULT**, à Liège, le 28 février 1989, non modifié depuis lors, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après également dénommés ensemble et invariablement « **le ou les comparant(s)** » ;

2. Monsieur **DUSSE Jean-Claude**, né à Tournai, le 18 avril 1958, numéro national 58.04.18-745.19, et son épouse, Madame **BOTSON Christiane Ghislaine**, née à Lessines le 19 mai 1962 numéro national 62.05.19-591.55 domiciliés ensemble à 6960 Manhay, rue sous la Mer 12 ;

Marié à Durbuy le 16 juillet 1983 sous le régime de la séparation de biens selon contrat de mariage reçu par le notaire Christian CLAVIER à Bomal-sur-Ourthe le 9 juillet 1983, non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

3. La société à responsabilité limitée « **DUSSE-IMMO** », ayant son siège à 6960 Manhay, rue du Chataignier, 12, TVA BE 0770.462.189, RPM Marche-en-Famenne.

Constituée par acte du notaire associé André BOURSEAULT soussigné le 29 juin 2021 publié aux Annexes du Moniteur belge du 1er juillet 2021 numéro 21340242.

Ici représentée conformément à l'article 11 de ses statuts par son administrateur Monsieur MORIN Bernard prénommé, nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif prévanté.

Ci-après également dénommés ensemble et invariablement « **les futurs propriétaires** » ;

Remarques préliminaires

Le présent acte de base est réalisé à la demande exclusive des futurs propriétaires afin de permettre à ces derniers l'acquisition des biens comme suit :

- Par Monsieur DUSSE Jean-Claude et Madame BOTSON Christiane: la pleine propriété du garage et du rez-de-chaussée commercial mieux décrits ci-après ;
- Par la société à responsabilité limitée « DUSSE-IMMO » : la pleine propriété des deux appartements.

Les futurs propriétaires déclarent avoir pleine connaissance dudit acte de base rédigé exclusivement selon leurs instructions personnelles et avec la collaboration de leur géomètre. Monsieur MORIN et Madame DORIS étant étranger à la rédaction du présent acte de base, les futurs acquéreurs déchargent ces derniers de toutes responsabilités et renoncent à tout recours à leur encontre.

A.- EXPOSE PREALABLE

Lequel comparant Nous déclare être seul et unique propriétaire du bien immeuble suivant :

VILLE DE SERAING – NEUVIEME DIVISION – PRÉCÉDEMMENT JEMEPPE-SUR-MEUSE

Une maison de commerce, avec dépendances, sur et avec terrain, sise **Rue Gilbert Sellman numéro 11**, cadastrée ou l'ayant été section Z n° 839 W 8 P0000, pour une contenance de deux ares neuf centiares (02 a 09 ca).

Revenu cadastral non indexé : mille quatre cent trente euros (1.430,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

On omet

Conditions spéciales

Néant.

Panneaux publicitaires

Le comparant déclare qu'il existe un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, daté du 22 juillet 1997 dont les futurs propriétaires déclarent avoir reçu copie. Le comparant déclare que des panneaux publicitaires sont actuellement apposés sur le bien objet des présentes.

Le contrat de bail conclu avec la société SRL BUSINESS SCHREEN, qui a ensuite été cédé à la société SEEREN BOSCH dont mention ci-dessous, ne contient pas un droit de préemption.

Par mail du 17 août la société SEE BROLL, a répondu ceci littéralement reproduit :

« Cher Notaire,

Le contrat de location ne prévoit pas dans un droit de préemption conventionnel pour le preneur, Mediafirst.

Nous avons bien noté à la page 4 de l'acte la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur résultant dudit contrat.

Merci de bien vouloir nous préciser encore la date du passage de l'acte (transfert de propriété) et le numéro de compte bancaire des nouveaux propriétaires.

Bien cordialement.»

Les futurs propriétaires déclarent avoir reçu copie dudit courrier.

Les futurs propriétaires seront subrogés dans les droits et obligations résultant dudit contrat.

Situation administrative

Le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone habitat au plan de secteur de Liège ;
- n'a pas fait l'objet des permis ou certificats sous réserve de ce qui est dit ci-après dans la lettre de la Ville de Seraing ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.)

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un [équipement d'épuration des eaux usées](#)/d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Le comparant déclare en outre que le bien est divisé en quatre unités à savoir un commerce et un garage au rez-de-chaussée, un logement au 1^{er} étage et un logement au 2^{ème} étage.

Le futur acquéreur déclare fait sienne l'apparence de régularité sur base des données qui précèdent et requiert le notaire soussigné pour authentifier le présent acte de base.

La lettre de la Ville de Seraing du 3 mai 2021 stipule ce qui suit littéralement reproduit :

« Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 26 avril 2021 relative à un bien sis Gilbert Sellman numéro 11, cadastré section Z n° 839 W 8 et appartenant à M. Michel MORIN, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 § 1 du Code du développement territorial, en abrégé CoDT.

Information importante :

En raison d'une intervention extérieure malveillante sur les serveurs de la Ville, nous sommes dans l'impossibilité de vous délivrer l'entièreté des renseignements visés aux articles D.1V.97, D.IV.99 et D.IV.100 du Code du développement territorial. Cela concerne principalement les situations infractionnelles et les permis délivrés entre 2004 et 2019.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article D.1V.100 du Code du développement territorial : « À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration".

(1) Le bien en cause:

1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

(2) Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

(2) Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

(2) Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code wallon du patrimoine.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de site à rénover, site d'activité économique désaffecté ou site charbonnier désaffecté.

(2) Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.

(2) Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique.

(2) (3) Le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977

* - collège échevinal des :

- 5 avril 1977 ;

- 30 juin 1989 ;

- 13 avril 1990.

Ces permis ont été délivrés en vue de :

- placer une (ou des) enseigne(s).

Pour information :

Il semblerait que des logements aient été aménagés sans autorisation préalable. Le présent dossier doit dès lors être instruit par le service de l'urbanisme afin de déterminer si cette probable infraction nécessite ou non la rédaction d'un procès-verbal. Pour tout renseignement complémentaire, veuillez contacter le service de l'urbanisme au 04/330.87.64 ou 04/330.86.32.

(2) (3) Le bien en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :

1. à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

(2) Le bien en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions (selon le cas) :

1. du guide communal d'urbanisme de SERAING arrêté par le conseil communal en séance des 28 décembre 1955 et 16 mai 1956, modifié en séance des 23 octobre 1968 et 14 septembre 1972 ;

2. du guide communal d'urbanisme de JEMEPPE approuvé par le conseil communal en séance du 14 octobre 1898, modifié par délibérations des 30 août 1901 et 1^{er} août 1902 ;

3. du guide communal d'urbanisme d'OUGREE approuvé par le conseil communal en séance du 29 octobre 1909.

(2) Le bien en cause se situe en zone soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptés par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa très faible.

(2) Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.

(2) Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;

- la compagnie distributrice s.c.r.l. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIÉGEOISE DES EAUX (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

(2) Le bien en cause est inscrit dans la banque de données du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols. Toutefois, aucune donnée pertinente n'y est associée.

(2) Le bien en cause se situe dans le périmètre de l'étude urbanistique de la vallée sérésienne (Master plan) adopté par le conseil communal en séance du 20 juin 2005. Toutefois, aucune affectation particulière ne lui est conférée.

(2) Le bien en cause est compris dans le périmètre d'un projet de développement urbanistique (darse de JEMEPPE) approuvé par le conseil communal en date des 18 avril 2019 et 10 décembre 2019. Un plan d'expropriation est en cours d'élaboration.

(...) ».

Zone inondable

Le comparant déclare que le bien se trouve dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement. Le bien est repris en zone d'aléa très faible.

Expropriation – monuments/sites – alignement – emprise

Le comparant déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une [servitude d'alignement](#) ;
- une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

(plus d'informations sur [CICC](#))

Travaux et affectation du bien

Le comparant garantit que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus,

plus précisément depuis qu'il en est propriétaire, le bien n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le comparant déclare que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé sous réserve de ce qui est dit ci-avant dans le courrier de la Ville de Seraing ;
- le bien est actuellement affecté à usage de commerce (1 unité), garage (1 unité) et logement (2 unités) comme dit ci-avant et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard sous réserve de ce qui est dit ci-avant ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Information générale

Il est en outre rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation sous réserve de ce qui est dit ci-avant ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Expropriation

Le comparant déclare formellement qu'à sa connaissance le bien ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée sous réserve de ce qui est dit ci-avant concernant le plan d'expropriation en cours d'élaboration.

Code Wallon de l'Habitat Durable

L'attention des comparants est attirée sur les dispositions du [Code wallon de l'habitation durable](#) (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Le comparant déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée.
- Le comparant déclare que le bien n'est pas concerné par un [permis de location](#).
- Le comparant déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de **logement inoccupé**.

•

Etat du sol

Le comparant déclare que l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 22 octobre 2020 énonce ce qui suit :

« PARCELLE CADASTRÉE À SERAING 9 DIV/JEMEPPE/ section Z n° 839 W 8 P0000

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU CADASTRE CADGIS 2020 (01/01/2020)

*Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **22/10/2020**. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.*

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES
(...)

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

*Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non***

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

(...) ».

À ce sujet, le comparant déclare ne pas détenir, des informations *Obligations d'analyse ou d'assainissement du sol*.

Le comparant déclare ne pas avoir été désigné par l'administration comme « titulaire » d'obligations d'analyse ou d'assainissement du sol.

Il déclare ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Destination

Le bien est destiné à l'usage suivant : commercial pour partie et résidentiel pour partie.

Le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol. Les acquéreurs des lots privatifs seuls assumeront les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

CertIBEau

Le comparant déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

Le comparant est informé que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire dans le cadre des présentes.

B.- ACTE DE BASE

En suite de cet exposé, le comparant Nous a requis de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-2 à 14 du Code Civil à l'exception du garage comme il sera dit au point D. ci-après.

B.1.- Le comparant nous requiert d'annexer au présent acte le plan dressé par Thomas KEVIN, Géomètre-Expert Immobilier, à 4610 BEYNE-HEUSAY, Rue Jean-Pierre, 888, en date du 6 juillet 2021.

Ci-après dénommé « **le plan** » ;

Les parties demandent la transcription dudit plan par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire. A cette fin et pour autant que de besoin, le comparant déclare que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro **58062/10437** et certifie que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée en millièmes pour former un total de mille/millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Ce nombre de millièmes est déterminé en un rapport motivé intégré au plan établi par Monsieur Thomas KEVIN prénommé le 6 juillet 2021, en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

B.2.- Le complexe précité se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée ;
- d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

B.3.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont :

- 1.- le terrain prédécrit, assiette de l'immeuble ;
- 2.- les constructions en général, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif ;
- 3.- les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires ;
- 4.- les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative.

B.4.- A chacun des niveaux ci-après, l'on trouve :

* **au niveau du sous-sol :**

- le hall situé en cave, la cave 4 ;
- des parties privatives, étant : les caves numérotées 1 à 3 avec leur porte ;

* **au niveau du rez-de-chaussée :**

- des parties communes, étant la porte d'entrée principale de l'immeuble, le hall d'entrée, le couloir, la cage d'escalier menant aux sous-sol et étages, les dégagements ;

- des parties privatives, étant :
Le commerce dénommé **CO.REZ/LOT3/C3 COMMERCE#**, identifiant parcellaire **5098C3P0003**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le commerce proprement dit avec sa porte d'entrée principale composé de : magasin, WC, cuisine, 3 pièces, **ainsi que la cave 3** au sous-sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent six/millièmes (406/1.000è) des parties communes dont le terrain ;

* **au niveau du 1^{er} étage :**

- des parties communes, étant l'escalier et sa cage, le hall, le palier ;
- des parties privatives, étant :

L'appartement dénommé **A.1/LOT1/C1 APPARTEMENT#**, identifiant parcellaire **5098C3P0001**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall, WC, cuisine, 2 chambres, salle de bain **ainsi que la cave 1** au sous-sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante-quatre/millièmes (294/1.000è) des parties communes dont le terrain ;

* **au niveau du 2^{ème} étage :**

- des parties communes, étant l'escalier et sa cage, le hall, le palier ;
- des parties privatives, étant :

L'appartement dénommé **A.2/LOT2/C2 APPARTEMENT#**, identifiant parcellaire **5098C3P0002**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall, WC, 2 chambres, salle de bain **ainsi que la cave 2** au sous-sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cents/millièmes (300/1.000è) des parties communes dont le terrain ;

B.5.- Les caves ne peuvent être cédées ou louées qu'à des copropriétaires de la résidence.

B.6.- Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe ; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot devront faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des conventions locatives, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

B.7.- La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil.

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre ;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer ;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs ;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres ;

et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection de la toiture et des façades, les propriétaires des lots privatifs sont tenus de donner l'accès au toit et/ou aux façades via son entité.

ACCES AUX COMPTEURS ELECTRICITE – GAZ – EAU

Il est ici précisé que les compteurs gaz et eau se trouvent dans la cave 4 local commun.

B.8.- Les éventuels balcons, garde-corps, balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades ;

B.9.- Les barbecues sont autorisés. Les feux de bois sont par contre interdits.

B.10.- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir la partie commune dont il a la jouissance exclusive, et notamment le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir la terrasse ou le jardin dont la jouissance lui est accordée aux termes des présentes.

B.11.-Il est également stipulé que les déménagements se feront exclusivement par un lift, depuis la rue.

C.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1ER : PERSONNALITE JURIDIQUE

** ARTICLE 1 : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES*

a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Elle porte la dénomination : « **Association des copropriétaires Résidence Gilbert Sellman** ». Elle a son siège dans l'immeuble objet des présentes.

b) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

c) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

** ARTICLE 2 : PARTIES COMMUNES*

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

Sont communs à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous-sols sauf les locaux privatifs, la toiture, le réseau de conduites pour usage commun, les chambres de visite, les gouttières, les façades, les portes d'entrée, les halls d'entrée et les cages d'escalier à l'exception des parties rendues privatives, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.

b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent :

- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence ;

- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.

Toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre /cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

* *ARTICLE 3 : PARTIES PRIVATIVES*

a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages. Sauf accord de l'assemblée générale, il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble.

Concernant les châssis de fenêtres, volets, vitres et vitrines, le propriétaire du lot concerné est autorisé à les modifier selon les besoins de l'affectation dudit lot sous réserve des autorisations urbanistiques et contrairement au paragraphe précédent, sans autorisation de l'assemblée générale.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité, l'aspect propre et ordonné de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.

Les lots sont uniquement destinés à l'habitation, à l'exception du garage.

* *ARTICLE 4 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE*

a) Dans la perspective d'une cession de droits immobiliers ou lors de ladite cession, le syndic transmet au vendeur, à son notaire ou à tout intermédiaire professionnel les données prévues par la loi.

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

c) En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1. le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2. sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais de gérance et de nettoyage des parties communes, etc.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement de la toiture

** ARTICLE 5 : CONCESSION D'UN DROIT REEL OU PERSONNEL OU AUTORISATION D'HABITATION*

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit au moment de la concession, de l'existence éventuelle du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire informera le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les entités ne peuvent être données en location ou en usage qu'à des personnes convenables et solvables. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de contracter une assurance couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE 3 : CHARGES

** ARTICLE 6 : ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES*

A/ ENUMERATION des CHARGES

a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.

b) Ces frais incluent notamment tous frais d'entretien et de maintenance, ainsi que les frais de réparation aux parties communes, les frais d'administration de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.

c) Sauf lorsque les impôts grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

d) La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

e) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

B/ REPARTITION des CHARGES

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quote-part dans les parties communes. Il est toutefois précisé

que le propriétaire du garage n'interviendra en aucune manière dans les frais relatifs à l'ascenseur et à l'entretien des communs quels qu'ils soient.

Tous les frais d'entretien relatifs au jardin/à la cour et aux terrasses seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive.

Les frais relatifs à l'eau seront répartis sur base de compteurs de passage individuels pour chaque entité.

b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires. Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle. Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

-la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

-le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

** ARTICLE 7 : PARTICIPATION AUX CHARGES*

a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son compte général des dépenses et recettes. Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions. Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, en proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires. Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

** ARTICLE 8 : RECETTES*

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être

distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

* *ARTICLE 9 : COMMISSAIRE AUX COMPTES*

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

* *ARTICLE 10 : ASSURANCE*

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic.

Les premières assurances sont contractées par le comparant. Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices.

b) Dans le cas où une prime complémentaire est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une assurance complémentaire à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

* *ARTICLE 11 : DESTINATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE*

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit : dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partielle, le syndic affectera l'indemnité à la remise en

état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

c) En cas de destruction totale, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance. Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent (5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de leurs parts légitimes à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immobilier n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

CHAPITRE 4 : ASSEMBLEE GENERALE

* *ARTICLE 12 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE*

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association doit être convoquée chaque année entre le 1^{er} et le 15 mars inclus ;

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

c) L'assemblée générale peut être convoquée également par le syndic à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête est adressée par lettre recommandée à la poste. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires signataire de la requête peut procéder lui-même à cette convocation.

* *ARTICLE 13 : LIEU DE L'ASSEMBLEE*

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

* *ARTICLE 14 : MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

- a) Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations ;
- b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

* *ARTICLE 15 : CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

Le syndic convoque l'assemblée générale.

La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée, sauf urgence, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée par lettre recommandée à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

* *ARTICLE 16 : BUREAU*

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président. Le président et le vice-président sont des copropriétaires de l'immeuble.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

* *ARTICLE 17 : QUORUM DES PRESENCES*

a) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quote-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins ; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et de quote-parts.

* *ARTICLE 18 : MAJORITES*

a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote sauf dans les cas déterminés ci-après (les abstentions, votes blancs et nuls ne sont pas comptabilisés comme vote émis).

b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions et de toute mission qui lui serait confiée par l'assemblée générale
 - du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire
 - moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.
 - de donner pour une durée d'un an une mission ou délégation déterminée, le cas échéant, au conseil de copropriété, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.
- c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
 - de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
 - de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
 - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
 - de la création d'associations partielles pourvues ou non de la personnalité juridique
- d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :
- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
 - sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier ;
 - sur la dissolution de l'association.
- e) Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

* **ARTICLE 19 : DROIT DE VOTE - REPRESENTATION**

- a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.
 - b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis, sauf s'ils représentent le membre.
 - c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.
- Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut

participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

d) Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés sauf exception prévue par la loi.

(Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

* *ARTICLE 20 : LISTE DE PRESENCES*

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

* *ARTICLE 21 : AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE*

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

* *ARTICLE 22 : PROCES VERBAL*

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Il consigne dans les 30 jours de l'assemblée les décisions adoptées par celle-ci dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 5 : SYNDIC

* *ARTICLE 23 : DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION*

a) Le premier syndic est désigné lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

b) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

c) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale son siège social et le numéro d'entreprise. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

* *ARTICLE 24 : COMPETENCES*

Le syndic est chargé :

a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par l'assemblée générale ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc ;

c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;

d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente) ;

e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande d'effectuer les versements nécessaires) ;

f) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les 30 jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

h) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée ;

i) de transmettre à la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble ;

j) de souscrire toute assurance et notamment une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission ;

k) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé ;

l) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure ;

- m) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, une pluralité de devis ;
- n) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- o) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et les parents ou sociétés-sœurs du syndic ;
- p) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de la transmettre à qui de droit ;
- q) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée ;
- r) de préparer le budget prévisionnel ;
- s) de déposer au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement, ainsi que de mettre à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;
- t) de notifier par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale. Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée ;
- u) d'informer tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot ;
- v) de procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur ;
- w) d'examiner les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

* **ARTICLE 25 : RESPONSABILITE – DELEGATION**

- a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.
- b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.
- c) L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

* **ARTICLE 26 : REMUNERATION**

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic ; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

* **ARTICLE 27 : INTERET PERSONNEL CONTRADICTOIRE**

Le syndic doit solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

CHAPITRE 6 : DISSOLUTION ET LIQUIDATION

** ARTICLE 28 : DISSOLUTION*

- a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
 - b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
 - c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.
- Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

** ARTICLE 29 : LIQUIDATION*

- a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.
 - b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.
 - c) Les articles 186 et suivants du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
 - d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.
- Cet acte contient :
- 1.- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant 5 ans au moins ;
 - 2.- les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

D.- DIVISION SIMPLE CONCERNANT LE GARAGE

Le comparant déclare que le bien vendu comprend également un garage sis au rez-de-chaussée, dénommé G.REZ/LOT4 GARAGE BOX #, lequel est

indépendant du reste de l'immeuble ci-avant décrit.

Ledit garage est décrit sous LOT 4 dans le rapport du géomètre prévanté **à titre d'entité indépendante du reste de l'immeuble** ayant pour identifiant parcellaire A 5098 C 3 P0004.

Ledit garage ne possède aucune partie commune dans la Résidence ci-avant décrite comme mentionné dans ledit rapport du géomètre.

Compte tenu de ce qui précède et eu égard à sa situation le comparant déclare qu'il n'y a pas lieu de soumettre ledit garage au régime de copropriété décrit ci-avant de sorte qu'il fait partie du bien vendu à titre de simple entité divisée.

E.- DISPOSITIONS FINALES

1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Directeur de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

2.- FRAIS

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge des acquéreurs des lots privatifs. Il reste libre d'envisager d'en réclamer le remboursement à charge des acquéreurs de lots privatifs.

3.- RENVOI

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 et suivants du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

4.- PREMIER SYNDIC

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale Monsieur **DUSSE Jean-Claude**, prénommé.

Capacité des parties

Le comparant déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Il déclare :

- être capable ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- qu'il n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et siège social respectifs.

Certificat d'identité et d'état civil

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité du comparant au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile du comparant, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Le comparant reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Ombudsman

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

Expédition de l'acte

Le comparant requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte par voie électronique à l'adresse suivante : liharkais@gmail.com.

Coffre-fort digital IZIMI

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le Notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés ».

DONT ACTE.

Fait et passé à Arlon, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 12 août 2021 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec Nous, Notaire.